





LG/MS. REPERTORIO Nº 10.300/2018

OT. Nº 306869

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

EDIFICIO ESPACIO SANTA ROSA

EUROCORP DOS S.A.

EN SANTIAGO DE CHILE, a veinticinco de julio de dos mil dieciocho, ante mí, **HERNAN CUADRA GAZMURI**, abogado, Notario Público de la Primera Notaría de Santiago, domiciliado en calle Huérfanos mil ciento sesenta, oficinas ciento uno y ciento dos, comuna de Santiago, Región Metropolitana, comparecen: don **CRISTIÁN RETAMAL MANDUJANO**, chileno, casado, ingeniero, cédula de identidad número diez millones ochocientos treinta y un mil trescientos siete guión dos quien actúa a nombre y en representación, según se acreditará, de **EUROCORP DOS S.A.**, sociedad del giro inmobiliario, Rol Único Tributario número setenta y seis millones cuatrocientos cincuenta y nueve mil ochocientos cuarenta y cuatro guión K, ambos domiciliados en calle Flor de Azucenas, número ciento once, piso tres, comuna de Las Condes, Región Metropolitana; el compareciente mayor de edad quien acredita su identidad con la cédula mencionada y expone: **PRIMERO:** La sociedad EUROCORP DOS S.A. es

Santiago, Región Metropolitana, que se singularizan y deslindan como sigue: **a) Propiedad ubicada en calle Santa Rosa número novecientos noventa y uno, comuna de Santiago, Región Metropolitana**, que deslinda: **Norte:** Inés Toledo viuda de Barrientos; **Sur:** calle Porvenir; **Oriente:** calle Santa Rosa; **Poniente:** resto de la propiedad adjudicada a don Rafael Letelier hoy las señoritas Guaita. Adquirió la propiedad por compra a doña Nelly Adriana Sofia Guaita Guaita, a don Roberto Francisco Rodríguez Guaita, a doña Teresita Del Niño Jesús Montes Ariztía, a don German Mario Rodríguez Guaita, a don Eugenio Athos Raineri Guaita, a don Franco Italo Raineri Guaita, a don Fernando Javier Raineri Montes, y a don Cristóbal Raineri Montes, esto según consta de escritura pública de fecha dieciocho de junio del año dos mil trece, otorgada en la notaría de Santiago de doña Gloria Acharán Toledo. Título inscrito a su nombre a **fojas** cincuenta mil seiscientas setenta y cuatro, **número** setenta y seis mil setecientos veinte del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al **año** dos mil trece. **b) Propiedad ubicada en calle Porvenir número setecientos quince o Lote Dos, comuna de Santiago, Región Metropolitana**, que deslinda: **Norte:** Inés de Toledo viuda de Barrientos; **Sur:** con calle Porvenir; **Oriente:** el señor Guaita, hoy las señoritas Guaitas; **Poniente:** Antes "el señor Letelier", hoy sucesión Tomás Barasonda. Adquirió la propiedad por compra a doña Nelly Adriana Sofia Guaita Guaita, a don Roberto Francisco Rodríguez Guaita, a doña Teresita Del Niño Jesús Montes Ariztía, a don German Mario Rodríguez Guaita, a don Eugenio Athos Raineri Guaita, a don Francisco Italo Raineri Guaita, a don Fernando Javier Raineri Montes, y a don Cristóbal Raineri Montes, esto según consta de escritura pública de fecha dieciocho de junio del año dos mil trece, otorgada en la notaría de Santiago de doña Gloria Acharán Toledo. Título inscrito a su nombre a





Raíces de Santiago correspondiente al **año** dos mil trece. **c) Propiedad ubicada en calle Santa Rosa número novecientos setenta y siete, comuna de Santiago, Región Metropolitana**, que deslinda: **NORTE:** en cuarenta y cinco metros setenta centímetros con don Agustín Richard; **SUR:** en cuarenta y cinco metros setenta centímetros con don Agustín Richard; **ORIENTE:** en diez metros cuarenta centímetros con calle Santa Rosa; y **PONIENTE:** en nueve metros treinta centímetros con resto de la propiedad vendida a don Abdón Díaz Pérez. Adquirió la propiedad por compra a don Francisco Javier Salinas Jaque, don Ignacio Hernán Salinas Jaque, don Luis Alfredo Salinas Jaque, y doña Marta Cecilia Salinas Jaque, esto según consta de escritura pública de fecha dieciocho de junio del año dos mil trece, otorgada en la notaría de Santiago de doña Gloria Acharán Toledo. Título inscrito a su nombre a **fojas** cuarenta y siete mil trescientas sesenta y uno, **número** setenta y un mil setecientos diecinueve del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al **año** dos mil trece. **d) Propiedad ubicada en calle Santa Rosa número novecientos setenta y tres, comuna de Santiago, Región Metropolitana**, que deslinda: **NORTE:** propiedad que fue de don Carlos Fernández Vial hoy de don Arturo Varas Bulnes; **SUR:** con propiedad de las señoritas Eduvigis y Adelaida Espínola y Muñoz, hoy de don Nicolás Tellechea; **ORIENTE:** con calle Santa Rosa; y **PONIENTE:** casa que fue de don Carlos Fernández Vial hoy de la señora Edilia Bravo en parte y en el resto con propiedad de los menores Oyarzún y Molina. Adquirió la propiedad por compra a doña Sandra Patricia Chamorro Diaz, esto según consta de escritura pública de fecha dieciocho de junio del año dos mil trece, otorgada en la notaría de Santiago de doña Gloria Acharán Toledo. Título inscrito a su nombre a **fojas** cincuenta y tres mil novecientas diecisiete, **número** ochenta y un mil seiscientos cincuenta del

Santa Rosa números novecientos sesenta y uno y novecientos sesenta y tres, comuna de Santiago, Región Metropolitana, que deslinda: **NORTE:** calle José Desimone; **SUR**: Enrique Wakennas; **ORIENTE:** calle Santa Rosa; y **PONIENTE:** Edelmira Moina viuda de Oyarzún. Adquirió la propiedad por compra a doña Aurora Irene Villablanca Gomez, esto según consta de escritura pública de fecha dieciocho de junio del año dos mil trece, otorgada en la notaría de Santiago de doña Gloria Acharán Toledo. Título inscrito a su nombre a **fojas** cincuenta mil doscientas noventa y cinco, **número** setenta y seis mil ciento cincuenta y seis del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al **año** dos mil trece. **f) Propiedad ubicada en calle Nueva de Valdés número novecientos ochenta y seis, comuna de Santiago, Región Metropolitana**, que deslinda: **NORTE:** con propiedad que fue del señor Richard; **SUR:** con calle Porvenir; **ORIENTE:** Acho Guatia y propiedad de Inés de Toledo viuda de B; **PONIENTE:** calle Valdés. Adquirió la propiedad por compra a doña Carmen Borquez Subiabre, esto según consta de escritura pública de fecha dieciocho de junio del año dos mil trece, otorgada en la notaría de Santiago de doña Gloria Acharán Toledo. Título inscrito a su nombre a **fojas** cuarenta y siete mil seiscientas tres, **número** setenta y dos mil ciento treinta y tres del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al **año** dos mil trece. **g) Propiedad ubicada en calle Nueva Valdés número novecientos setenta y seis, comuna de Santiago, Región Metropolitana**, que deslinda: **NORTE y SUR:** con Agustín Richard; **ORIENTE:** con Juan de Dios Ravest; y **PONIENTE:** con calle Richard, hoy Nueva de Valdés. Adquirió la propiedad por compra a don Jorge Valenzuela Calderon, esto según consta de escritura pública de fecha dieciocho de junio del año dos mil trece, otorgada en la notaría de







ochenta del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al **año** dos mil trece. **h) Propiedad ubicada en calle Nueva de Valdés número novecientos setenta y dos, comuna de Santiago, Región Metropolitana**, que deslinda: **NORTE:** con propiedad de la Sucesión de don Joaquín Oyarzún, hoy propiedad de don Francisco Ibañez, en cincuenta metros; **SUR:** con don Domingo Morales y otro, hoy Abdón Díaz Pérez, en cincuenta metros; **ORIENTE:** con propiedad de don Ismael Calderón hoy con propiedad de la Sucesión Dolores B. de Larrañaga en siete metros cuarenta y cinco centímetros; y **PONIENTE:** con calle Nueva de Valdés en siete metros cuarenta y cinco centímetros. Adquirió la propiedad por compra a doña Carmen Borquez Subiabre, esto según consta de escritura pública de fecha dieciocho de junio del año dos mil trece, otorgada en la notaría de Santiago de doña Gloria Acharán Toledo. Título inscrito a su nombre a **fojas** cuarenta y siete mil trescientas dieciocho, **número** setenta y un mil setecientos tres del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al **año** dos mil trece. **i) Propiedad ubicada en calle Santa Rosa número novecientos ochenta y tres, comuna de Santiago, Región Metropolitana**, que deslinda: **NORTE:** doña María Mercedes Navarro; **SUR:** doña Amelia Leocadia Marín Godfray; **ORIENTE:** con la calle Santa Rosa; **PONIENTE:** con propiedad de doña Amelia Leocadia Marín Godfray. Adquirió la propiedad por compra a Inversiones Trade Me Sociedad Anónima, esto según consta de escritura pública de fecha dieciocho de junio del año dos mil trece, otorgada en la notaría de Santiago de doña Gloria Acharán Toledo. Título inscrito a su nombre a **fojas** cincuenta y ocho mil trescientas veinte, **número** ochenta y ocho mil ciento treinta y cuatro del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al **año** dos mil trece. **j) Propiedad ubicada en**

centímetros con otros propietarios; **SUR:** en igual medida con calle Porvenir; **ORIENTE:** en doce coma metros veinte centímetros con propiedad de calle Porvenir setecientos quince; **PONIENTE**: en igual medida con otros propietarios. Adquirió la propiedad por compra a Inversiones Trade Me Sociedad Anónima, esto según consta de escritura pública de fecha dieciocho de junio del año dos mil trece, otorgada en la notaría de Santiago de doña Gloria Acharán Toledo. Título inscrito a su nombre a **fojas** cincuenta y ocho mil trescientas veinte, **número** ochenta y ocho mil ciento treinta y cinco del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al **año** dos mil trece. **k) Propiedad ubicada en calle Nueva de Valdés número novecientos sesenta y cuatro, comuna de Santiago, Región Metropolitana**, que deslinda: **NORTE:** con don Enrique Ruiz, antes Laura Richard; **SUR:** con don Florencio Ramírez, antes Idilia Bravo; **ORIENTE:** en parte con Leontina Adam y con parte vendida a don Enrique Fernández; y **PONIENTE:** con calle Nueva de Valdés. Adquirió la propiedad por compra a doña Zoraida del Carmen Gonzalez Almeida, esto según consta de escritura pública de fecha dieciocho de junio del año dos mil trece, otorgada en la notaría de Santiago de doña Gloria Acharán Toledo. Título inscrito a su nombre a **fojas** cuarenta y siete mil seiscientas cuarenta y seis, **número** setenta y dos mil ciento noventa y nueve del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al **año** dos mil trece. Por Resolución número T guión ochenta y seis otorgada por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago con fecha seis de enero del año dos mil catorce se aprobó la fusión de las propiedades singularizados precedentemente dando origen a un lote de una superficie aproximada de cuatro mil doscientos dieciocho coma noventa y un metros cuadrados, lo anterior conforme al plano de fusión







cuarenta y ocho mil setecientos ochenta y siete. El lote resultante de la fusión tiene conforme el plano antes citado los siguientes deslindes especiales: **NORTE,** en cuarenta y tres coma treinta y cinco metros con don Enrique Ruiz antes, Laura Richard, y en cuarenta y cinco coma trece metros con calle José Desimone; **SUR,** en ochenta coma setenta metros con calle Porvenir; **SURPONIENTE,** en ochavo de cuatro metros en intersección de calles Nueva de Valdés y Porvenir; **SURORIENTE,** en ochavo de cuatro metros en intersección de calles Porvenir y Santa Rosa; **ORIENTE,** en cincuenta y uno coma cincuenta y cinco metros con calle Santa Rosa, y en uno coma veinticinco metro con calle José Desimone; **PONIENTE,** en cuarenta y seis coma setenta metros con calle Nueva Valdés. **SEGUNDO:** En la propiedad precedentemente singularizada se encargó a la sociedad Euro Constructora SpA., mediante contrato de construcción a suma alzada, otorgado por instrumento privado de fecha veintinueve de abril de dos mil dieciséis, la construcción de un proyecto habitacional, denominado **"EDIFICIO ESPACIO SANTA ROSA"**; en adelante indistintamente el Proyecto Habitacional, el Edificio o el Condominio. El Condominio está compuesto de dos torres o edificios de destino habitacional, **Torre Oriente o Torre A** y **Torre Poniente o Torre B**, las cuales tendrán quinientos ochenta y siete departamentos, doscientos noventa y cinco estacionamientos enajenables, trece estacionamientos de uso y goce exclusivo, cuarenta y cinco estacionamientos para visitas, doscientas cuatro bodegas y cuatro locales comerciales. El Edificio tendrá su acceso principal, para la Torre Oriente o Torre A por calle Santa Rosa, número novecientos noventa y uno, Comuna de Santiago, Región Metropolitana, y para la torre Poniente o Torre B por calle Porvenir, número setecientos cuarenta y nueve, Comuna de Santiago, Región Metropolitana. El Proyecto Habitacional será acogido a las disposiciones de la ley sobre

Cuenta con el Permiso de Edificación número quince mil quinientos diecinueve, de fecha catorce de febrero del año dos mil catorce, resolución emanada de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago, reducido a escritura pública en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, con fecha cuatro de noviembre del año dos mil quince. El permiso de edificación mencionado podrá sufrir modificaciones en la medida que ello pudiere requerirse por el propietario. Los planos del Edificio fueron elaborados por los arquitectos José I. Ramírez Van – Dorp y Plinio A. Tarsetti Quezada. **TERCERO**: Con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios o usuarios a cualquier título, sea de los departamentos destinados exclusivamente para viviendas, los estacionamientos, bodegas y locales comerciales, del denominado **Edificio Espacio Santa Rosa**; para establecer la forma y proporción en que cada uno de ellos deberá concurrir al pago de los gastos y expensas comunes; para reglamentar las relaciones entre los distintos propietarios y en general para proveer el buen régimen interno del conjunto habitacional referido, en uso del derecho que le confiere el artículo veintinueve de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, **EUROCORP DOS S.A.**, por el presente acto viene en dictar el siguiente **Reglamento de Copropiedad**. **TÍTULO PRIMERO**: **OBJETO Y APLICACIÓN**. **ARTÍCULO PRIMERO**: El presente Reglamento regulará las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios de los departamentos, estacionamientos, bodegas y locales comerciales, en adelante también "la unidad" o "las unidades", que formen parte del denominado "**Edificio Espacio Santa Rosa**", construido en los inmuebles singularizados en la cláusula primera precedente. En el silencio de este Reglamento, se aplicarán las disposiciones de la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, su reglamento, normas





"Edificio Espacio Santa Rosa". Los propietarios y usuarios a cualquier título de los departamentos, locales comerciales, estacionamientos y bodegas para la Torre Oriente o Torre A por calle Santa Rosa, número novecientos noventa y uno, Comuna de Santiago, Región Metropolitana, y para la torre Poniente o Torre B por calle Porvenir, número setecientos cuarenta y nueve, Comuna de Santiago, Región Metropolitana. **ARTÍCULO TERCERO**: El presente Reglamento es obligatorio para toda persona natural o jurídica que sea dueña, a cualquier título, de una o más de las "Unidades" que formen parte del **"Edificio Espacio Santa Rosa",** de una cuota de ellas o de derechos constituidos sobre ellas, como también para sus sucesores en el dominio; para toda y cualquiera otra persona natural o jurídica a quien el propietario o titular de derechos sobre tales "unidades" conceda el uso o goce a cualquier título; para quienes tengan asignado el uso y goce exclusivo o no de cualquier "unidad", y en general para sus dependientes, ocupantes o meros tenedores a cualesquier título o motivo. Sin embargo, el hecho de que estas obligaciones pudieren recaer sobre terceros, no significa de modo alguno que el propietario quede liberado de responsabilidad, la que, para todos los efectos legales se entenderá subsistir. **ARTÍCULO CUARTO**: Cada propietario será dueño exclusivo de su departamento, estacionamiento, bodega y local comercial, y comunero conjuntamente con el resto de los copropietarios, en los bienes comunes. Se reputan bienes comunes los señalados en el Título Segundo de este Reglamento. El derecho de los copropietarios sobre los bienes de dominio común en la proporción correspondiente, es inseparable del dominio, uso y goce de la "Unidad" de que son dueños, y por lo tanto, el propietario no podrá enajenar, transferir, transmitir, arrendar, ceder, dar en uso, gravar, o celebrar cualesquiera actos o contratos de disposición independiente de este derecho, ni aún con el consentimiento de los otros copropietarios, y

afecte al dominio de la respectiva "unidad". **ARTÍCULO QUINTO**: Cada copropietario y/o titular de los derechos de uso y goce deberá hacer uso de su propiedad en forma ordenada y tranquila. En consecuencia, no podrá emplearlo en actividades contrarias a la moral y buenas costumbres, ni ejecutar en ellos actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios u ocupantes, ni provocar ruidos o algazaras en horas que ordinariamente se destinan al descanso, o que comprometan la ingeniería, arquitectura, iluminación, seguridad, belleza, solidez y salubridad del conjunto habitacional. Tampoco podrá darlo en arrendamiento, uso, goce o mera tenencia a personas de mala conducta. Iguales restricciones regirán para los arrendatarios y demás personas a quienes el propietario conceda el uso del departamento, local comercial, bodega o estacionamiento. **ARTÍCULO SEXTO**: Queda terminantemente prohibido destinar los inmuebles en todo o en parte, a otros usos que no sean los que emanan de su propia naturaleza; esto es, los departamentos se destinarán exclusivamente para la vivienda y habitación; los estacionamientos, exclusivamente para aparcar vehículos motorizados de tracción mecánica, las bodegas para almacenar y guardar enseres y los locales comerciales para el desarrollo de una actividad comercial debidamente autorizada por la autoridad competente. Los estacionamientos subterráneos deberán destinarse exclusivamente para aparcar vehículos, carros de arrastre u otros vehículos, siempre que estos no superen o excedan los límites propios del polígono del estacionamiento o perturben el uso de los estacionamientos vecinos. Por lo tanto, y a modo meramente ejemplar, en el Edificio, salvo en las unidades denominadas local comercial, no se podrán realizar actividades profesionales, comerciales o de negocio de ningún tipo, tales como fábricas, industrias o talleres, casas de pensión o alojamiento, hotel, motel, sanatorios, funerarias, peluquerías, salones de







biblioteca, club, salones de masaje, agencias de modelos, academias de baile, música, idioma, moda, karate, danza, físico-culturismo, gimnasios y saunas, juegos electrónicos, centros de apuestas, juegos de azar, centros médicos, ortopédicos, odontológicos u otras actividades afines a las indicadas, ni aquellas que impliquen la atención masiva de público. Respecto a los Locales Comerciales, no se podrán ejercer en él actividades contrarias a la moral y buenas costumbres, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios u ocupantes del Edificio. **ARTÍCULO SÉPTIMO**: Tampoco se permitirá que vivan o entren animales en ninguna dependencia del Edificio, salvo hasta un tipo de mascota por departamento, cuyo dueño será responsable de mantener bajo su permanente control y cuidado, evitando que perturbe la tranquilidad del condominio. Para los efectos de este reglamento, se considera mascota un perro, gato, canario o algún animal de características similares. Los perros deberán permanecer dentro de su respectivo departamento, no pudiendo circular libremente por los espacios comunes, y cuando lo haga, deberá estar sujeto con una correa manejada por una persona responsable que asegure que lo pueda dominar en todo momento, y haciéndose cargo de limpiar y remover las deposiciones o excrementos que puedan dejar en los espacios comunes o en las demás áreas generales del condominio. El dueño del animal será personal y exclusivamente responsable de cualquier daño o perjuicio que su mascota pueda ocasionar a terceros. **ARTÍCULO OCTAVO**: Queda prohibido, además: a) Colocar, pintar o adherir letreros o anuncios en cualquier lugar del conjunto habitacional, ni avisos o afiches de propaganda política. No obstante esta prohibición no regirá respecto los ya individualizados locales comerciales que forman parte del conjunto habitacional, los cuales podrán instalar publicidad pero solo en el lugar establecido para tales efectos el cual corresponde al nicho superior del

cualquier otro elemento de las terrazas, balcones o ventanas; c) Depositar, en cualquier parte, aunque sea transitoriamente, materias húmedas o infectas, mal olientes, inflamables o explosivas, y asimismo, cocinar y/o almacenar alimentos que por su naturaleza o tipo de cocción emanen olores fuertes o desagradables; d) Ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios ocupantes del Edificio, provocando ruidos, algazaras, aglomeraciones y otras molestias que alteren la tranquilidad de los ocupantes; e) Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez, salubridad del Edificio; f) ocupar los inmuebles en destinos o fines atentatorios contra la moral o las buenas costumbres; g) Colocar lonas, plásticos o materiales de cualquier índole que no hayan sido consultados en el diseño original aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago o que no esté contemplado en las especificaciones técnicas del proyecto, elaboradas por los arquitectos, ni alterar en cualquier forma los colores exteriores del Edificio; h) Colocar antenas parabólicas o de otro tipo para transmisión o captación de ondas VHF o UHF o de televisión común o televisión por cable individuales en cada departamento, instalar caños o cualquier otro artefacto de aireación, calefacción o incineración en cualquier parte del Edificio; i) Cerrar en cualquier forma las terrazas de los Departamentos, ni dejar, guardar o depositar en ellas objetos tales como refrigeradores, cajas, artefactos u otros elementos ajenos a la función propia de las terrazas; j) Colocar techumbres, cierros o cercar los espacios abiertos destinados a estacionamientos de vehículos, ni estacionarlos en lugares no destinados específicamente para tales efectos, o destinar los estacionamientos para dejar, depositar o almacenar cualquier otro elemento que no sea un vehículo, conforme los dispuesto en el artículo sexto de este reglamento; k) Introducir modificaciones o ampliaciones en las instalaciones del Edificio,






autorización expresa y escrita del Comité de Administración del Edificio, a excepción del sector comercial. Queda expresamente prohibido, tender cables aéreos o por la superficie y/o exterior del edificio; la instalación de cables de cualquier clase o tipo sólo se hará por los ductos, escalerillas o shafts contemplados específicamente para estos efectos en los planos de especialidad del edificio; l) Ocupar con muebles y objetos los pasillos, cubiertas exteriores, vestíbulos y escaleras del Edificio; m) Destinar a cualquier otro objeto distinto a guardar vehículos en los estacionamientos, o al almacenamiento de enseres en las Bodegas; n) Mantener encendidos equipos de radio, televisión, música o hacer uso de instrumentos musicales a un volumen tal que produzca molestia a otros copropietarios; o) En general, realizar cualquier actividad contraria al destino exclusivamente habitacional de los departamentos o al destino exclusivamente comercial de los locales comerciales, no autorizadas expresamente en el presente Reglamento, y que cause o pueda provocar molestias y/o afectar los derechos de los demás copropietarios. **ARTÍCULO NOVENO**: Ningún copropietario podrá hacer dentro de su respectiva unidad modificaciones que alteren o puedan de alguna manera alterar la estructura misma del inmueble, ni que comprometan sus condiciones de estética exterior o seguridad. En caso alguno podrá alterar, ni en la forma más leve, partes del Edificio que sean necesarias para su permanencia o seguridad, tales como las vigas, losas, muros, escaleras, ventanas, pilares, muros exteriores, fachadas ni abrir ventilaciones fuera de las existentes o ampliar o ensanchar las mismas y ocupar con muebles y objetos los pasillos, cubiertas exteriores, vestíbulos o escaleras del Edificio. Por tal razón no podrán alterarse las características de los vidrios ni ventanas en cuanto a su grado de reflexión, transparencia, color ni textura, ni colocar películas o films que cambien o alteren sus condiciones técnicas originales, debiendo

muros colindantes, escaleras de acceso, caminos, jardines o espacios comunes del Edificio. **ARTÍCULO DÉCIMO:** Los copropietarios no podrán arrendar o conceder el uso, goce o posesión o mera tenencia, a cualquier título de su respectiva "unidad", contraviniendo las obligaciones y prohibiciones establecidas en el presente Reglamento. A igual régimen deberán someterse los usuarios en caso de arriendo o de subarrendamiento. Los copropietarios deberán establecer en forma expresa en todo contrato que celebren que permita el uso, goce, posesión o mera tenencia de cualquier "unidad" la obligación del otro contratante de aceptar y sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento, que regirá para ellos con el mismo valor obligatorio. La infracción de los ocupantes de alguna "unidad", en virtud de contratos de arriendo o de cualquier otro, a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento será causal suficiente de terminación del contrato, sin perjuicio de las sanciones establecidas en el inciso tercero del artículo treinta y dos de la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. El Administrador, previa autorización expresa del Comité de Administración, demandará la terminación del arrendamiento o contrato en nombre y representación del dueño del departamento, estacionamiento o bodega, para cuyo efecto, la aceptación de este Reglamento, importa el otorgamiento del correspondiente poder especial. **ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO**: Los copropietarios, arrendatarios, subarrendatarios, ocupantes a cualquier título, usuarios en general de cualquier unidad, y las personas que visiten el Edificio, usarán las instalaciones bajo su exclusiva responsabilidad y deberán además atenerse a lo establecido en el reglamento de seguridad del edificio, no teniendo ni los copropietarios ni la administración responsabilidad alguna en caso de accidente. **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO**: Todas las infracciones y restricciones anteriores señaladas,







TÍTULO SEGUNDO: DE LOS BIENES, DERECHOS Y EXPENSAS COMUNES. ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Son considerados bienes comunes: **a)** Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Condominio, tales como el terreno donde se construyeron los edificios, cimientos, estructuras, fundaciones, techumbres, pasillos, escalas, ascensores, etcétera; **b)** Instalaciones comunes como quinchos para asado, piscina, gimnasio, salas de lavado, sala multiuso para cada Edificio, Plaza Central y otros, **cuyo uso corresponderá exclusivamente a los ocupantes del Edificio del sector habitacional del Condominio en el que se emplacen estas instalaciones, quedando expresamente prohibido su uso por parte de los locatarios y clientes de los locales comerciales**; **c)** Aquellos que permitan a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, como las instalaciones de electricidad, agua potable, agua caliente, alcantarillado, ductos de comunicación, estaques, y otros, uso de pasillos, accesos, ascensores, y en general todos aquellos señalados como tales en el artículo segundo de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete; **d)** Los bienes destinados permanentemente al servicios de los copropietarios. **En el edificio se contemplan estacionamientos de visitas, respecto de ellos se precisa que no podrán ser ocupados por los copropietarios bajo ninguna circunstancia**. En caso que un copropietario los use contraviniendo lo anterior, será advertido por el Administrador y en caso de reincidir será multado, multa que incrementará en caso de repetirse la infracción a esta norma. Los estacionamientos de visita no podrán ser arrendados por la administración ni darle uno uso distinto al que fueron destinados. **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO:** Se contemplan también en el Edificio estacionamientos que han sido catalogados como bienes comunes,

asignar el uso y goce exclusivo de estos estacionamientos a adquirentes de unidades del condominio en las respectivas escrituras de compraventas. Así mismo, por el presente reglamento se asignan el uso y goce exclusivo de los estacionamientos número EC cero uno, EC cero dos, EC cero tres, EC cero cuatro, EC cero cinco, EC cero seis y EC cero siete, en forma única y exclusiva al sector comercial, y a los propietarios de los locales comerciales, los cuales están expresamente facultados para controlar su acceso, regular su uso, arrendarlos a terceros o cobrar por su uso, ya sea en forma directa o a través de terceros, todo ello con sujeción al horario de cierre del portón del acceso vehicular del conjunto habitacional. Los estacionamientos asignados al sector comercial, no podrán ser utilizados por los copropietarios, arrendatarios, visitantes u ocupantes a cualquier título del sector habitacional, salvo que se sujeten a las regulaciones, tarifas y demás restricciones que hayan establecido los propietarios del sector comercial. **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO:** De acuerdo a los dispuesto en el artículo décimo tercero letra b) precedente, se asigna el uso exclusivo de las instalaciones comunes existentes en el sector habitacional del condominio, como quinchos para asado, piscina, gimnasio, salas de lavado, sala multiuso y otros antes señalados a los propietarios y ocupantes de las unidades del sector habitacional del Condominio. Se deja expresa constancia que cada Torre o Edificio cuenta con sus propias instalaciones comunes, por lo que su uso se asigna exclusivamente solo a los copropietarios u ocupantes a cualquier título de la Torre o Edificio respectivo. La administración, mantención y operación del recinto de lavandería, como también el pago por los consumos de agua potable y electricidad de ese recinto, serán de cargo y costo exclusivo de la empresa que preste dichos servicios. **ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO:** Pertenecen a cada uno de los copropietarios y en forma exclusiva, los





exclusivamente a ellas. **ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO**: Los copropietarios de los departamentos, estacionamientos, bodegas y locales comerciales, son y serán comuneros en los bienes comunes, en la proporción de los derechos que les corresponda sobre tales bienes comunes, conforme las limitaciones y excepciones de uso que se indican en el presente reglamento, y según se indica a continuación: El derecho que corresponde a cada "unidad" vendible sobre los bienes de dominio común, será proporcional al avalúo de la respectiva "unidad" en relación a la suma total de los avalúos fiscales de todas las "unidades" que conforman el total del conjunto, aplicando la proporción que corresponde a dicha unidad sobre los bienes comunes, lo anterior, en la respectiva proporción que para cada una de las "unidades", se señala separadamente en el **Cuadro de Porcentajes que se protocoliza en esta Notaría, con esta fecha, y bajo este mismo número de repertorio, como anexo número uno del presente instrumento** en los registros de esta Notaría. Las proporciones señaladas en el cuadro precedente sólo podrá modificarse por acuerdo unánime de los interesados. La misma proporción indicada en el **Cuadro de Porcentajes protocolizado** precedentemente señalado será considerada para el cómputo de las mayorías necesarias de todas las votaciones en que deba tomarse en cuenta la cuota de dominio de cada votante en los bienes comunes. **ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO**: El **cuadro de porcentaje**, aludido en el artículo anterior, dará origen a dos tablas de prorrateo, la cuales establecerán la forma en que los copropietarios concurrirán al pago de los gastos comunes considerados por sector, esto es sector comercial y sector habitacional, situación que encuentra su fundamento en el hecho que la mayoría de las instalaciones comunes del condominio no podrán ser ocupadas por los propietarios, arrendatarios ni clientes del sector comercial. **Las referidas tablas de prorrateo se**

dos. Si el dominio de una unidad perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes correspondientes a dicha unidad, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en la unidad, en la proporción que le corresponda. El copropietario podrá hacer recaer la obligación de pagar los gastos o expensas comunes en terceras personas, pero esto no lo libera de la obligación de pagar dichos gastos, cuando la Administración lo exigiere, sin perjuicio de ejercer sus derechos en contra de dichos terceros. En este caso, el propietario dará a conocer el nombre de la persona que deberá pagar los gastos comunes, por medio de una carta que dirigirá al Administrador. **ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO:** Los copropietarios deberán concurrir mensualmente a los gastos y expensas comunes del Edificio en la proporción de contribución que se señala en el Cuadro de Porcentajes aludido en la cláusula anterior, y de acuerdo a las reglas que a continuación se señalan: Clasificación de los gastos comunes. - Los gastos comunes podrán ser ordinarios o extraordinarios. Se tendrán por **Gastos comunes ordinarios** los siguientes: a) De administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan; b) De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos; c) De reparación: los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos, y; d) De uso o consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de agua potable, energía







los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes. Para efectuar gastos extraordinarios provenientes de reparaciones mayores, modernización del edificio, o de valor superior a trescientas Unidades Tributarias mensuales, se requerirá el acuerdo de la mayoría de los propietarios que reúnan en Asamblea legalmente constituida, más del setenta y cinco por ciento de dominio de las cuotas en los bienes comunes. Estos gastos extraordinarios serán cargados por regla general a cada sector, entiéndase habitacional o locales comerciales, salvo que ello resulte impracticable, caso en el cual se considerarán como generales. Se establece expresamente que los gastos comunes se dividirán en tres tipos: **A) Gastos Generales:** Que serán aquellos que resulten imposible o muy dificultosos imputarse separadamente a alguno de los sectores del condominio (habitacional y comercial), es decir estos gastos serán la excepción, siendo la norma general que cada gasto se impute al sector que los origina, así por ejemplo se instalarán remarcadores para los consumos eléctricos y de agua para cada sector. Serán considerados gastos generales entre otros los honorarios del administrador, honorarios, remuneraciones y leyes sociales del personal que preste servicios para ambos sectores, tales como por ejemplo los servicios de aseo y extracción de basura para la totalidad del condominio. Estos gastos generales, atendido al hecho que por una parte la mayoría de las instalaciones comunes del condominio no podrán ser ocupadas por los propietarios, arrendatarios ni clientes del sector comercial, se distribuirán y cargarán en la proporción de un uno coma veintidós por ciento al sector habitacional y un noventa y ocho coma setenta y ocho por ciento al sector comercial. **B) Gastos especiales del sector habitacional:** Que serán aquellos que se cargarán separada y exclusivamente al sector habitacional, como por ejemplo los diversos consumos que tengan

gimnasios, lavanderías, y otros servicios, honorarios y remuneraciones de guardias y personal destinados exclusivamente a este sector, y otros que puedan ser debidamente separados. **C) Gastos especiales de los locales comerciales:** Que serán aquellos que se cargarán separada y exclusivamente a los locales comerciales, como por ejemplo los diversos consumos que tengan medidores separados o remarcadores, como honorarios y remuneraciones de guardias y personal contratado exclusivamente para este sector, personal de control de acceso a estacionamientos, y en general, todo otro gasto que cumpla la característica de corresponder a un servicio contratado en forma exclusiva para los locales comerciales. Se deja expresa constancia que los propietarios del sector comercial tendrán la facultad y derecho de solicitar, a su exclusivo cargo, a la administración del condominio, que contrate todos los servicios que ellos requieran para su sector. **Pago de los Gastos Comunes.-** Cada propietario estará obligado a pagar dentro de los cinco días a contar de la fecha del aviso escrito emitidos por el administrador, la cuota que le corresponda en los gastos o expensas comunes; en caso de retardo, la respectiva cuota deberá ser pagada reajustada en la variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor establecido por la Dirección de Estadísticas entre el mes anterior al de su cobro y el anterior al de su pago, sin perjuicio de aplicarse además sobre la cuota así reajustada el interés máximo convencional para operaciones no reajustables por cada mes de atraso en caso de una mora mayor. Para asegurar el cumplimiento y garantizar el pago de los gastos y expensas comunes y de las multas, en su caso, cada propietario deberá mantener permanentemente en poder de la Administración una garantía y préstamo en dinero efectivo, con la que se constituirá el **Fondo de Operaciones y Garantía de la Comunidad**, el que se establece desde ya en el





actualizará anualmente para mantener su equivalencia. Este Fondo sólo podrá ser modificado por acuerdo del Comité de Administración no pudiendo en ningún caso ser menor al gasto correspondiente a dos meses de operación. En caso de atraso en el pago de los gastos y expensas comunes, este depósito podrá ser empleado por el Administrador con el objeto de pagar los gastos que correspondan al respectivo propietario atrasado y, en tal evento, dicho propietario deberá reponer de inmediato la garantía, o a más tardar dentro de los diez días siguientes a aquel en que el Administrador lo requiera por escrito. El mismo procedimiento se seguirá en caso de aplicación de multas. El no uso o mantener la o las unidades desocupadas, no exime de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes. El Administrador queda expresamente autorizado para que, con acuerdo del Comité de Administración, suspenda el servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Asimismo, la empresa que suministre el servicio eléctrico, a requerimiento escrito del Administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Esta medida será sin perjuicio del cobro judicial. Si por el no pago de los gastos comunes disminuye el valor del Condominio o surge una situación de riesgo, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio. Los Gastos Comunes mensuales deberán pagarse en las oficinas del Administrador dentro de los primeros cinco días del mes siguiente a aquel en que se produjeron. Los gastos comunes que no sean pagados dentro del plazo estipulado precedentemente, serán recargados con un diez por ciento de

desde la fecha del atraso, y hasta su pago efectivo a la Administración. Adicionalmente, para cubrir expensas mayores en el marco de la mantención, conservación y reparación de la propiedad común, a cuyo pago se encuentran obligados los copropietarios, a partir de la recepción material de la respectiva unidad, será formado por el Administrador un Fondo de Reserva el que se establece desde ya en el equivalente a una Unidad de Fomento. Este Fondo de Reserva y su monto podrá ser modificado por resolución de la Asamblea de Copropietarios, con mayoría simple de votos. En el evento que el Fondo de Reserva, en un caso concreto, no sea suficiente para cubrir los gastos en que haya que incurrir, podrá el Administrador exigir de los propietarios el pago del monto faltante, mediante un aporte extraordinario. **ARTÍCULO VIGÉSIMO:** Todo copropietario queda obligado a comunicar al Administrador cualquier transferencia de dominio que realice indicando el nombre, apellido, rol único tributario o cédula de identidad y domicilio del nuevo adquirente, bajo apercibimiento de que si no lo hiciere, será solidariamente responsable del pago de los gastos o expensas comunes que correspondan a la "unidad" que hubiere transferido. Al dar esta comunicación, el copropietario anterior deberá exigir como comprobante del cumplimiento de esta obligación, un recibo del Administrador del Edificio. Para los efectos de que el Administrador tenga conocimiento de las transferencias de dominio, tendrá la facultad de no permitir la ocupación de la "unidad" por una nueva persona, mientras no se le acredite documentalmente por el interesado, que cuenta con autorización del dueño que aparezca como tal en el Registro de Copropietarios que llevará la Administración. **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO**: La obligación del copropietario de una "unidad" por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aún respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente







uno del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO:** Los copropietarios y ocupantes podrán servirse de los bienes comunes sólo de acuerdo a su destino natural, conforme las estipulaciones y limitaciones del presente Reglamento de Copropiedad, y de acuerdo además a las normas y reglamentos que la propia administración pueda dictar para estos efectos, quedando prohibida toda utilización particular de ellos, salvo respecto de aquellos que se haya asignado el uso y goce exclusivo de conformidad a las normas del presente Reglamento. **ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO**: Será de cargo exclusivo de cada propietario, y en su caso del titular de los derecho de uso y goce exclusivo, la mantención, reparación y reposición de su inmueble así como de sus instalaciones de agua, luz y alcantarillado hasta los empalmes de entrada del mismo. Los dueños, arrendatarios, poseedores o meros tenedores de los departamentos deberán mantener las cocinas, baños e instalaciones en general en excelentes condiciones de aseo y funcionamiento, de manera que no se produzcan escapes, pérdidas o filtraciones que puedan dañar el Edificio o a los copropietarios. Cada copropietario estará obligado a reparar a su costo cualquier desperfecto que sufran sus instalaciones y los que provoquen daños a los bienes comunes o a los de otros copropietarios, por lo que deberán indemnizar los perjuicios que puedan provocar por estos motivos. Si no se reparan oportunamente estas fallas, el Administrador tendrá derecho a revisarlas y hacerlas reparar con cargo al respectivo copropietario. Los copropietarios y ocupantes deberán permitir al Administrador el libre acceso a sus departamentos cuando así lo requiera en el ejercicio de sus atribuciones. Los muros divisorios se entenderán que son medianeros para el solo efecto de concurrir a su conservación y

efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o que la "unidad" correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes, en el porcentaje fijado para la respectiva unidad en el Cuadro de Porcentaje ya mencionado. **ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO**: La Administración deberá llevar un Libro de entradas y gastos, conjuntamente con un archivo de documentos, facturas y recibos, entre los que mantendrá un texto o ejemplar de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, de su reglamento, del presente Reglamento de Copropiedad al día, incluyendo los Libros de Actas del Comité de Administración y de la Asamblea de Copropietarios, y los Planos de instalaciones del Edificio. **TÍTULO TERCERO: ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO. ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO:** Todo lo concerniente a la administración del Edificio será resuelto por los copropietarios reunidos en Asamblea. Para ello se procederá en la forma siguiente: a) Las sesiones ordinarias se celebrarán a lo menos, una vez al año, dentro del primer cuatrimestre de cada año, oportunidad en la que la Administración deberá dar cuenta documentada de la gestión correspondiente al año anterior y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de Asambleas extraordinarias. Especialmente corresponderá tratar en las Asambleas Ordinarias, nombrar y remover al Administrador, impartir a este Administrador las instrucciones que la Asamblea estime conveniente, aprobar o rechazar las cuentas que deberá presentar el Administrador en cada Asamblea ordinaria, acordar las reparaciones mayores o mejoras del inmueble en la parte que sea común y designar los miembros que conformarán el Comité de Administración del edificio; b) Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las





derechos en el Edificio y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea: Uno.- Modificación del presente Reglamento de Copropiedad, Dos.- Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común ya señalados, y que no estén especialmente reglamentados en el presente Reglamento; Tres.- Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o constitución de gravámenes sobre ellos; Cuatro.- Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el Edificio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación; Cinco.- Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes; Seis.- Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración; Siete.- Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del Edificio; Ocho.- Establecer subadministraciones en el mismo condominio. Todas las materias antes señaladas que deben tratarse en asamblea extraordinaria, con excepción de las señaladas en el número uno cuando alteren los derechos en el condominio y en los números dos, tres, cuatro, cinco y seis de la letra b) del presente artículo, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por al administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a las Asambleas. Esta consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá

los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de seis meses. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEPTIMO:** El Comité de Administración, a través de su Presidente, o si éste no lo hiciere, el Administrador, deberá citar a Asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubiere registrado, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del Edificio. El administrador deberá mantener en el Edificio una nómina actualizada de los propietarios, con sus respectivos domicilios registrados. Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en algún lugar habilitado dentro del Edificio, salvo que la Asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar, y deberán ser presididas por el presidente del Comité de Administración o por el copropietario asistente que elija la Asamblea. Tratándose de la primera Asamblea, ésta será presidida por el Administrador, si lo hubiere, o por el copropietario asistente que designe la Asamblea mediante sorteo. **ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO**: Las Asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurran, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes. Las Asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la



NOTARIA
CUADRA
GAZMURI



asistencia de los copropietarios que representen a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes. Las Asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números uno al siete del artículo vigésimo tercero requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos el ochenta por ciento de los derechos en el Edificio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el Edificio. Las Asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al presente Reglamento de Copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos asignados a los copropietarios sobre los bienes de dominio común, o en que se trate de la modificación de derechos de uso y goce exclusivos sobre bienes comunes consagrados en este Reglamento, requerirán para constituirse de la asistencia de la totalidad de los copropietarios, y en dichas asambleas los acuerdos deberán adoptarse con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios. En las Asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las Asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días. Si no se reunieren los quórum necesarios para adoptar acuerdos, el Administrador o cualquier copropietario podrá recurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo treinta y tres de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO**: Todo copropietario estará obligado a asistir a las Asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no

tenencia de su unidad, siempre que el respectivo contrato así se hubiera establecido. Sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la ley exige unanimidad. Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común. El Administrador no podrá representar a ningún copropietario en la Asamblea. La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el Administrador o por quien haga sus veces, en caso que ello sea necesario. Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en este reglamento de copropiedad obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aún cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La Asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del Comité de Administración o de los copropietarios designados por la propia Asamblea para estos efectos. De los acuerdos de la Asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración, o por los copropietarios que la Asamblea designe y quedarán bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. La infracción a esta obligación será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales la que se duplicará en caso de reincidencia. A las sesiones de la Asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números uno, tres, cuatro, cinco, seis y siete del artículo vigésimo tercero, deberá asistir un Notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a






Asamblea de copropietarios señalada en el artículo vigésimo sexto precedente se deberá designar un Comité de Administración compuesto por a lo menos tres miembros, que tendrá la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité de Administración. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración, las personas naturales propietarias de unidades vendibles, o los representantes legales de personas jurídicas propietarias. No obstante, estos cesarán en sus cargos si pierden la calidad que los hubiere habilitado para ser designados. Igualmente, cesarán en sus cargos aquellas personas naturales o aquellos representantes de personas jurídicas que hubieren transferido el inmueble respectivo. Cesarán también en sus cargos aquellos miembros que renuncien a su calidad de tales y aquellos que falten sin causa justificada, calificada por el Comité de Administración, a tres sesiones consecutivas. No podrán ser miembros de los Comités de Administración los arrendatarios y/o meros usuarios de estacionamientos o bodegas. En la primera sesión que el Comité de Administración celebre después de su designación, y si la Asamblea no lo hubiere designado, elegirá de entre sus miembros a la persona que será su Presidente. En igual forma deberá procederse en caso que el Presidente cese en su calidad de miembro del Comité de Administración por cualquier causa. El Comité de Administración será designado por la Asamblea de Copropietarios, mediante elección en votación unipersonal, resultando elegidos como titulares aquellas personas que obtengan las primeras mayorías, según se señala en el inciso segundo de este artículo. Si dos

candidatos empatados, efectuado por quien presida la asamblea. En caso de cesar en el cargo alguno de los miembros, el propio Comité de Administración designará a su reemplazante, el que durará en el cargo por el tiempo que le faltare a quien hubiere reemplazado para completar su período. De los acuerdos del Comité de Administración se dejará constancia de un acta, la que será firmada por todos los asistentes. Para reunirse válidamente el Comité de Administración, deberán asistir a lo menos tres miembros, y sus acuerdos se adoptarán por simple mayoría de los asistentes. En caso de empate, dirimirá el voto del Presidente del Comité, o de quién lo reemplace. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO:** La Administración será encargada a la persona natural o jurídica, sea copropietario o extraño, que designe la Asamblea de Copropietarios. El Administrador durará un año en el ejercicio de sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente. Si al vencimiento de su período no se le hubiere designado reemplazante, su mandato se entenderá prorrogado por un nuevo periodo y así sucesivamente. La remoción del Administrador deberá ser también acordada por acuerdo de la Asamblea de Copropietarios. El Administrador no podrá integrar el Comité de Administración. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO**: Corresponderá al Administrador el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes y la ejecución de todos los actos necesarios para la conservación de estos bienes y del Edificio mismo, como también la obligación de ejecutar los acuerdos que se tomen en la Asamblea por los copropietarios y velará por el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias especialmente las contenidas en la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete y en el presente Reglamento. El Administrador representará en juicio a los copropietarios, activa y pasivamente, con todas las facultades contempladas en el artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a







Administrador podrá desistirse en primera instancia de la acción deducida, aceptar la demanda contraria, absolver posiciones, renunciar los recursos o los términos legales, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitradores, aprobar convenios y percibir. Corresponderá especialmente al Administrador el cobro y la recaudación de las sumas que a cada uno de los copropietarios se le asigne por gastos comunes y la determinación de la contribución que a ello corresponde de acuerdo al presente Reglamento. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes. Corresponderá al Administrador la contratación del personal, fijación de sus remuneraciones y horarios y la facultad de ponerle término a su contrato de trabajo, mantener una cuenta corriente bancaria exclusiva para esta administración, cuyos giros respectivos sólo podrán hacerse firmando el administrador conjuntamente con un miembro del Comité de Administración especialmente designado el efecto y todas las demás labores y gestiones propias de su cargo que el presente Reglamento la Asamblea de Copropietarios o la Ley asignen a su responsabilidad. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO**: Al realizarse una transferencia, el nuevo copropietario deberá depositar en la Administración, la misma suma a que estaba obligado el copropietario anterior para restituir el Fondo de Operaciones y Garantías. En tanto no se produzca dicha restitución, el Administrador queda desde luego facultado para retener el depósito que deba reembolsar al antiguo copropietario, quien además para recibir este reembolso, deberá entregar a la Administración una copia de la escritura de compraventa o del contrato que haya servido para transferir el dominio del inmueble, con todo los datos y antecedentes correspondientes que sirvan para individualizar al nuevo copropietario. La Asamblea de Copropietarios podrá acordar la formación de otros fondos para objetos

considerarán como gastos comunes para los efectos de su recaudación y cobranza. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO:** Los avisos de cobro de los gastos comunes firmados por el Administrador tendrán mérito ejecutivo para los efectos del cobro judicial. Igual mérito ejecutivo tendrá el acta de la Asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el Administrador, en que se acuerden gastos comunes de cualquier naturaleza. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO:** Cada departamento y local comercial cuenta con su propio empalme eléctrico y será obligación de cada uno de los copropietarios pagar directamente el consumo a la empresa distribuidora de la energía eléctrica. Igualmente, el consumo de agua potable y alcantarillado será pagado directamente por el respectivo propietario, ya que cada departamento y local comercial cuenta con su propio medidor de este consumo. Respecto a la diferencia que se produzca entre el consumo de agua potable registrado por el medidor general y la suma de los consumos de todos los remarcadores del edificio, se prorrateará en la proporción de contribución que se señala en el Cuadro de Porcentajes para sector habitacional aludido en el artículo décimo séptimo precedente. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO:** En lo relativo al agua caliente, se estará a la siguiente regulación: Del total del consumo de agua caliente Sanitaria: el sesenta por ciento del cobro de la energía utilizada para calentarla se pagará como Gasto Común y el cuarenta por ciento restante de la energía y el cien por ciento del valor del agua calentada se pagará y distribuirá en forma proporcional a la cantidad de metros cúbicos de agua caliente consumidos por cada departamento en el mes. La lectura de los remarcadores de agua caliente instalados al efecto se realizará, una vez al mes. Respecto a la diferencia que se produzca entre el consumo de agua caliente, registrado por el medidor general de agua caliente y la suma de







los correspondientes a consumos comunes. Se deja constancia que los ya tantas veces referidos locales comerciales quedan excluidos de este pago, lo anterior atendido que estos no cuentan con agua caliente. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO**: El Administrador estará obligado a rendir cuenta anual de su administración, debiendo citar a Asamblea para los efectos de la aprobación de su cuenta y además, cada vez que la solicite la Asamblea de copropietarios o el comité de Administración y en su caso, al término de su gestión. Los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente. En esa misma Asamblea presentará el cálculo aproximado de las expensas comunes para cubrir el siguiente período anual. El Administrador deberá citar a la Asamblea para los fines señalados, dentro del primer cuatrimestre de cada año. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO**: Los recursos de la Administración se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro exclusiva del Edificio y se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la Asamblea de Copropietarios. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO:** Se deja expresa constancia que el servicio de gas es proporcionado por la empresa Metrogas. Asimismo y para el evento que la comunidad decida el cambio de la empresa que suministre el gas del edificio, este cambio deberá ser tomado previo acuerdo de los copropietarios que representen el cien por ciento de los derechos del sector habitacional en el Edificio tomado en Asamblea Extraordinaria especialmente citada al efecto, manteniendo siempre Metrogas previo a ser puesto en conocimiento de este hecho la primera opción para continuar prestando el referido servicio, siempre y cuando las condiciones bajo las cuales continuara prestando tal servicio, fueren iguales o superiores a las que eventualmente ofreciere un tercero a

propietario del inmueble donde se construye la el proyecto denominado "Edificio Espacio Santa Rosa", que se ejecutará en los inmuebles individualizados la cláusula primera del presente reglamento, se encuentra especial e irrevocablemente facultado para requerir y solicitar a las autoridades pertinentes y, en especial a la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago, la modificación de los planos y permisos de construcción o también solicitar post recepción de las viviendas que componen el ya referido edificio, permisos adicionales, ampliaciones, complementaciones o modificaciones para todas las viviendas que componen el Condominio, con la sola limitación que éstas deberán ajustarse a las normas y limitaciones previstas en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en la Ley y Ordenanza de Urbanismo y Construcciones y en el plan regulador comunal respectivo. La solicitud respectiva de modificación, alteración o prórroga del primitivo permiso, o el otorgamiento de nuevos permisos, ampliaciones, complementaciones o modificaciones en la forma antes señalada, no requerirá en caso alguno de autorización o aprobación de parte de copropietario alguno, cuyo consentimiento a mayor abundamiento y para todos los efectos legales se entiende expresamente otorgado desde que el copropietario adquiera la calidad de tal, sea por compraventa u otro título oneroso o gratuito. La facultad conferida a Eurocorp Dos S.A., tiene el carácter de especial e irrevocable, y se entenderá vigente hasta que haya expirado el plazo de ciento ochenta días siguientes a la fecha del Certificado que haya acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria la última de las unidades que compone el "Edificio Espacio Santa Rosa"; o bien siguientes a la fecha de otorgamiento del Certificado de Recepción Final Municipal de la misma, lo último que ocurra. Del mismo modo, se deja expresamente establecido que Eurocorp Dos S.A., en su carácter de propietario del inmueble donde se construye el





copropietarios, proceda a suscribir la totalidad de los instrumentos públicos y/o privados que se requieran o sean requeridos para materializar los traspasos, cesiones de terrenos o servidumbres pasivas que sean exigidos por la autoridad respectiva, o por la propia Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago o por las empresas de servicios, con ocasión de la construcción de ese Condominio, incluidas las derivadas o exigidas desde el primitivo permiso de edificación y de las modificaciones posteriores que haya experimentado o experimentare hasta la recepción total y definitiva de todas y cada una de las unidades que componen el "Edificio Espacio Santa Rosa". En razón de que las torres que componen el conjunto habitacional se construirán amparados por un mismo permiso de edificación, se deja expresa constancia que Eurocorp Dos S.A., en su calidad de actual dueño del terreno y de todas las construcciones existentes sobre él, queda expresa e irrevocablemente facultado para; a) formular, otorgar o suscribir escrituras constitutivas, complementarias, modificatorias o rectificatorias del Reglamento de Copropiedad, sin más limitación que la búsqueda de la armonía y buena relación entre todos los copropietarios; b) reemplazar, modificar o complementar, en la oportunidad que corresponda, los cuadros de porcentajes mencionados o incluidos en el respectivo Reglamento de Copropiedad, con el objeto de mantener la debida proporcionalidad en las obligaciones de los comuneros, pudiendo incluso los nuevos cuadros estableciendo mayores gravámenes que los actuales; las facultades antes señaladas tienen también el carácter de especiales e irrevocables y se entenderán vigentes hasta que haya expirado el plazo de ciento ochenta días siguientes a la fecha del certificado municipal que haya acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria la totalidad del "Edificio

unidades del referido Edificio, lo último que ocurra. Si algún copropietario realizare cualquier acción destinada a desconocer las facultades que se conceden o a impedir u obstaculizar el libre ejercicio de los derechos que Eurocorp Dos S.A. tiene sobre los inmuebles ya referidos, ello se considerará como incumplimiento grave de las obligaciones que el presente Reglamento impone, dando derecho a Eurocorp Dos S.A. para solicitar las correspondientes multas y sanciones que a este respecto impone el presente reglamento. El solo hecho de adquirir una vivienda en el Edificio a que se refiere este Reglamento de Copropiedad, sea que ello ocurra a título oneroso o gratuito, importará el reconocimiento expreso por parte del adquirente de todas y cada una de las facultades y derechos que se confieren a Eurocorp Dos S.A. conforme a la presente cláusula; reconocimiento y obligación que se extenderá por todo el tiempo que este mandato se ha otorgado, esto es, hasta ciento ochenta días después de la fecha del otorgamiento del certificado municipal que haya acogido la totalidad del "Edificio Espacio Santa Rosa", o bien siguientes a la fecha de otorgamiento del Certificado de Recepción Final Municipal correspondiente a todas las unidades del referido Edificio, lo último que ocurra. En ningún caso, el uso de las facultades recién descritas podrá disminuir la cuota que a cada copropietario corresponde en los bienes comunes. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO:** Sin perjuicio de lo señalado en el artículo anterior, se deja expresamente establecido que Eurocorp Dos S.A., se reserva: **a)** el derecho de requerir y solicitar a las autoridades pertinentes y, en especial a la Ilustre Municipalidad de Santiago, la modificación de los planos y permisos de construcción para las unidades que componen el "Edificio Espacio Santa Rosa", como también solicitar post recepción de las viviendas que componen





referidas, con la sola limitación que éstas deberán ajustarse a las normas y limitaciones previstas en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en la Ley y Ordenanza de Urbanismo y Construcciones y en el plan regulador comunal respectivo. La solicitud respectiva de modificación, alteración o prórroga del primitivo permiso, o el otorgamiento de nuevos permisos, ampliaciones, complementaciones o modificaciones en la forma antes señalada, no requerirá en caso alguno de autorización o aprobación de parte de copropietario alguno, cuyo consentimiento se entenderá otorgado por el solo hecho de adquirir una unidad, sea que ello ocurra a título oneroso o gratuito.; **b)** el derecho de representar a la comunidad de copropietarios, con el objeto de proceder a suscribir la totalidad de los instrumentos públicos y/o privados que se requieran o sean requeridos para materializar los traspasos, cesiones de terrenos o servidumbres pasivas que sean exigidos por la autoridad respectiva, por las empresas de servicios o por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago, con ocasión de la construcción de este Condominio, incluidas las derivadas o exigidas desde el primitivo permiso de edificación y de las modificaciones posteriores que haya experimentado o experimentare hasta la recepción total y definitiva de todas y cada una de la unidades que componen el proyecto habitacional denominado "Edificio Espacio Santa Rosa"; y, **c)** formular, otorgar o suscribir escrituras constitutivas, complementarias, modificatorias o rectificatorias del Reglamento de Copropiedad, sin más limitación que la búsqueda de la armonía y buena relación entre todos los copropietarios; Reemplazar, modificar o complementar en la oportunidad que corresponda, los cuadros de porcentajes mencionados o incluidos en el respectivo Reglamento de Copropiedad, con el objeto de mantener la debida proporcionalidad en

CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: Las disposiciones del presente Reglamento prevalecen sobre cualesquiera actos o convenios particulares que puedan celebrar los propietarios. **ARTÍCULOS TRANSITORIOS: ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO:** Este Reglamento regirá las relaciones de todos los copropietarios de "unidades" que contempla la ejecución completa del proyecto **"Edificio Espacio Santa Rosa"**, y por lo tanto los Cuadros de Porcentajes a que se refieren los artículos Décimo Séptimo y Décimo Octavo, están elaborados considerando la distribución del porcentaje de contribución a los gastos comunes entre todos los copropietarios del Edificio. La contribución final al pago de los gastos comunes de los copropietarios del Edificio será calculada sobre la base del Cuadro de Porcentajes de Pago en los términos que se refiere el artículo Décimo Octavo permanente del presente Reglamento. El pago de esta suma será exigible a cada copropietario a partir de la fecha de entrega de la respectiva "unidad", y será recaudada mensualmente por el Administrador respectivo. **ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO:** Quedan designados como miembros del Comité de Administración del "Edificio Espacio Santa Rosa" los señores: Valeska Aurora Velasquez Lagos, cédula nacional de identidad número trece millones cuatrocientos cinco mil seiscientos sesenta y nueve guión k; Claudia Patricia Navarro Perez, cedula nacional de identidad número catorce millones ciento treinta y nueve mil cuatrocientos diecinueve guión tres, Natalia Ivette Fuentes Manriquez, cedula nacional de identidad número dieciséis millones ciento cincuenta y cinco mil trecientos noventa y cinco guión seis y Carlos Rodrigo Eggeling Muñoz, cedula nacional de identidad número doce millones quinientos ochenta y cinco mil doscientos ochenta y cinco guión ocho. **ARTÍCULO TERCERO**







se suscribirá oportunamente por separado Una vez vendido el setenta y cinco por ciento de las unidades que considera el "**Edificio Espacio Santa Rosa**", el Administrador deberá convocar a Asamblea Extraordinaria, la que se pronunciará sobre la mantención, modificación o sustitución del presente Reglamento de Copropiedad y administración del conjunto habitacional. El Administrador podrá, desde luego y actuando en conjunto con el miembro del Comité de Administración que se designe al efecto, ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos que sean o se estimen como necesarios para la conservación, cuidado y mantención del Condominio, pudiendo a estos efectos: a) abrir, operar, girar y cerrar la o las cuentas corrientes bancarias de depósito y crédito que mantenga la comunidad, al efecto solo podrá girar en ellas siempre firmando conjuntamente con el miembro del Comité nombrado al efecto. Podrá además por sí sólo aprobar, impugnar los saldos que arroje esta cuenta, retirar talonarios de cheques, revalidar, cobrar, protestar, cancelar, depositar y endosar cheques y otros documentos susceptibles de estas operaciones a los efectos de ser depositados en la cuenta corriente de la comunidad, dar órdenes de no pago de los cheques girados, tomar vales vista a nombre de la comunidad y efectuar depósitos a la vista o a plazo. A estos efectos se designa como miembro del Comité para actuar en conjunto con el administrador a Doña Valeska Velasquez Lagos, Claudia Patricia Navarro Perez y Carlos Rodrigo Eggeling Muñoz; b) realizar todos los trámites y gestiones necesarias ante el Servicio de Impuestos Internos necesarios para el reconocimiento de la comunidad objeto de esta Asamblea; c) celebrar contratos de trabajo individuales, modificarlos y ponerles término, previo acuerdo de la Junta de Vigilancia; y, d) representar extrajudicialmente a la comunidad ante las

Pensiones, Instituto de Normalización Previsional y Cajas de previsión, Institutos de Salud Previsional o Isapres, Mutualidades, Cajas de Compensación de Asignación Familiar y otras, haciéndose cargo de citaciones o concurrencias, elevando solicitudes, presentaciones, presentando y firmando planillas, formularios, peticiones y aclaraciones y en general toda la documentación que se requiera tramitar ante ellos en interés de la sociedad o de sus trabajadores. **ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO**: Las contribuciones fiscales o municipales de bienes raíces, que afecten a la totalidad de los inmuebles mientras no existan roles separados para los diversos departamentos, estacionamientos, locales comerciales y bodegas, serán considerados gastos comunes o expensas comunes, y pagadas por el administrador, con cargo a todos los copropietarios, a prorrata de los porcentajes que cada uno de ellos tiene en los bienes comunes del edificio, pudiendo cobrárseles la cuota correspondiente, en el mes anterior al de su pago. Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar las anotaciones o inscripciones que sean procedentes, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. **ARTÍCULO QUINTO TRANSITORIO**: Se establece que desde el momento de suscripción del presente reglamento, y por el plazo de un año, Eurocorp Dos S.A. estará facultada para realizar inspecciones y/o auditorias respecto el deber de coordinación y realización de mantenciones y reparaciones que tiene la administración sobre los diferentes sistemas y equipamientos que forman parte del "Edificio Espacio Santa Rosa". De la misma forma, y por el mismo periodo recién indicado, Eurocorp Dos S.A. queda facultada para designar a las empresas, contratistas o profesionales en general, que deban realizar cualquier tipo de trabajo de reparación de los sistemas y espacios comunes del Edificio.





EUROCORP DOS S.A., sin necesidad de intervención previa de ningún tercero, ni aún de los promitentes compradores existentes a la fecha de las modificaciones, mientras no se haya otorgado la escritura de venta o transferencia de alguna de las unidades que componen el **Edificio Espacio Santa Rosa. ARTÍCULO SÉPTIMO TRANSITORIO**: Mientras haya unidades en venta **EUROCORP DOS S.A.** podrá utilizar unidades de su propiedad y ocupar bienes comunes con el objeto de promover y realizar la venta de las unidades existentes, se entiende dentro de estos últimos el uso de la sala multiusos y en general de los espacios referidos en el artículo décimo tercero del presente reglamento. Con tal objeto podrá colgar pendones, mantener letreros, entregar volantes, mantener personal, realizar promociones, y cualquier otra actividad tendiente a cumplir con tal objeto, pudiendo para ello incluso utilizar los espacios comunes y/o muros exteriores, patios, jardines y otros del mismo edificio. **ARTÍCULO OCTAVO TRANSITORIO**: La administración del edificio será responsable que se realice en forma oportuna la correcta, eficiente y segura mantención de los equipos y sistemas de operación del edificio. Para lo cual deberá contratar los servicios de mantención y reparación, para cada equipo o sistema, con empresas de servicio técnico autorizado por los fabricantes, proveedores de equipos e instaladores de sistemas, de forma de no perder la garantía original vigente en cada uno de ellos y garantizar los estándares requeridos. **ARTÍCULO NOVENO TRANSITORIO**: Las áreas de Post-Venta de Eurocorp Dos S.A. y de Euro Constructora SpA. podrán usar por el período de tiempo que corre entre la fecha del presente instrumento y la celebración de la primera Asamblea de Copropietarios del Edificio, de todos los espacios residuales, comerciales y comunes, para el almacenamiento de los materiales que

no interrumpa la libre circulación por los mismos circulación o afecte la estética del Edificio. **CUARTO**: Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las inscripciones, anotaciones y rectificaciones que procedan en los Registros pertinentes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, pudiendo firmar minutas si fuere necesario. **QUINTO**: Por el presente instrumento, el compareciente confiere a los abogados señores Álvaro Costa Benítez, Sergio Alviña Ceppi, Pablo Letelier Ovalle y Felipe O´Ryan Kantor poder especial e irrevocable, en los términos del artículo número doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio, para que para que actuando separada e indistintamente puedan concurrir a suscribir en su nombre y representación, uno o más instrumentos públicos, privados o minutas que correspondan, con el único fin y objeto de solucionar íntegramente cualquier eventual reparo u objeción que pueda formular el señor Conservador de Bienes Raíces competente, en relación con las inscripciones que se le soliciten efectuar en mérito al presente Reglamento. Los mandatarios quedan facultados por los mandantes para requerir del Conservador de Bienes Raíces competente, las inscripciones, subinscripciones, anotaciones y aclaraciones que sean procedentes solicitar en mérito a lo señalado. **SEXTO**: Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las inscripciones, anotaciones y rectificaciones que procedan en los Registros pertinentes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, pudiendo firmar minutas si fuere necesario. **La personería de don Cristián Retamal Mandujano, para representar a la sociedad EUROCORP DOS S.A.**, consta de escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri Escalas el día veintiuno de abril de dos mil quince, la que no se inserta a expresa solicitud del interesado y haberla tenido a la vista el Notario que





comparecientes la presente escritura. Se otorga copias. Esta hoja corresponde a la escritura de REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO ESPACIO SANTA ROSA DE EUROCORP DOS S.A. Doy fe.-

REPRESENTANTE EUROCORP DOS S.A.

CI. Nº 10.831.307-2




REVERSO INUTILIZADO
HERNAN CUADRA GAZMURI
1ª NOTARIA
SANTIAGO